



Đại Hội Cổ Đông Thường Niên ngày 21/04/2018

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
NHIỆM KỲ 2013- 2018**

Kính gửi: ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21

Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Thế Kỷ 21 được sự tín nhiệm của cổ đông bầu chọn 3 thành viên nhiệm kỳ 2013 -2018 là:

- Nguyễn Thị Kim Dung – Trưởng Ban
- Võ Hoàng Chương – Thành viên
- Phạm Trường Phương – Thành viên

Đến nay chúng tôi đã hết nhiệm kỳ. Xin báo cáo kết quả hoạt động như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Ban kiểm soát đã ban hành qui chế và hoạt động theo qui chế, làm việc theo chế độ tập thể kết hợp chế độ trách nhiệm theo sự phân công của từng thành viên. Trưởng Ban tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và tham gia ý kiến về những nội dung trong cuộc họp theo phạm vi chức trách.
- Ban kiểm soát làm việc trách nhiệm trong thực hiện chức năng nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã giao.
- Ban kiểm soát thể hiện chính kiến, khách quan trong việc nhận định, đánh giá hoạt động của Công ty và trước vấn đề kiến nghị của cổ đông, xem xét vấn đề trên cơ sở luật định và chứng cứ, vấn đề nào chưa rõ thì tìm luật sư tư vấn. Trong việc Công ty mua khu đất ở đường 30/04 Phú Quốc để thực hiện dự án khách sạn Đảo Ngọc có thành viên trong Hội đồng quản trị cho là chưa đúng Điều lệ và gây thiệt hại cho công ty. Ban kiểm soát đã tìm hiểu cặn kẽ từ nhiều nguồn có tư vấn luật sư và có kết luận của Ban kiểm soát.
- Ban kiểm soát đi thực tế để tìm hiểu rõ hơn các công trình công ty đầu tư như: công trình mở rộng Tháp Bà 2 và nâng cấp Tháp Bà 1, dự án đầu tư khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc, dự án hợp tác 9B7 khu Nam Sài Gòn, dự án khu dân cư Phường Phước Long B, Quận 9, dự án gặp nhiều khó khăn như Dự án Gò Sao Quận 12 và chúng tôi tìm hiểu về tình hình kinh doanh Resort Mỏm Đá Chim. Sau khi đi thực tế, có những góp ý với Hội đồng quản trị.
- Ban kiểm soát tham gia việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập có uy tín kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.
- Trong quá trình hoạt động, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cũng như các phòng Ban tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát làm việc, cung cấp tài liệu theo yêu cầu, trả lời những thắc mắc của Ban kiểm soát.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

1. Hội đồng quản trị:

- HĐQT hoạt động phù hợp qui định của pháp luật, tuân thủ theo Điều lệ, đáp ứng được yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty,
- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ quý, năm và các cuộc họp chuyên đề hay cuộc họp bất thường theo quy định của Điều lệ.
- Hội đồng quản trị cũng đã ban hành nhiều nghị quyết về đầu tư, chuyển nhượng vốn, hủy niêm yết tự nguyện, chào mua công khai cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ, kiểm toán, phân phối cổ tức và nhân sự...
- Bầu bổ sung giữa nhiệm kỳ 2 thành viên Hội đồng quản trị sau khi có 2 thành viên xin rút trong đó có Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. Ban Tổng Giám đốc:

- Ban Tổng Giám đốc hoạt động trong khuôn khổ Điều lệ, trong nhiệm kỳ thay đổi Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm đúng qui trình và qui định.
- Tổng Giám đốc và Ban Tổng Giám đốc điều hành hoạt động công ty đạt kết quả tốt, đạt các chỉ tiêu kinh tế tài chính mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua, tìm kiếm nhiều lĩnh vực đầu tư mới, nhiều dự án mới.

3. Kết quả giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

1. Các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, lãi trên cổ phiếu.

Doanh thu, lợi nhuận, lãi cơ bản trên cổ phiếu thực hiện đạt và vượt kế hoạch, riêng năm 2016 không đạt so với kế hoạch do dự án bất động sản 9B7 khu dân cư Camelia Nam Sài Gòn – Thế Kỷ 21 chậm tiến độ giao nhà do nguyên nhân khách quan về thủ tục pháp lý.

2. Chi thù lao cho HĐQT và BKS theo mức mà Đại hội đồng cổ đông thông qua.

3. Chi trả tức cho cổ đông đúng như nghị quyết. Năm 2016 dù không đạt kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận nhưng vẫn đảm bảo chi cổ tức theo mức nghị quyết của đại hội.

4. Năm 2015 đại hội cổ đông thông qua nghị quyết về hủy niêm yết tự nguyện trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, chấp thuận việc công ty chào mua 4.800.000 cổ phiếu quỹ với giá 22.000đồng cổ phiếu. Nghị quyết này thực hiện đúng qui trình, qui định.

5. Năm 2016 đại hội thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiến hành các thủ tục và thời gian niêm yết cổ phiếu C21 lên sàn Upcom; việc này đã được thực hiện và Cổ phiếu C21 đã niêm yết trên sàn Upcom vào ngày 01/11/2016.

6. Năm 2017 nghị quyết Đại hội cổ đông thông qua phương án chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu năm 2017 theo tỷ lệ 7% số lượng cổ phiếu đang lưu hành, việc này đã hoàn tất thực hiện vào tháng 11/2017 theo đúng qui trình.

III. KẾT QUẢ THẨM TRA BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT:

Báo cáo tài chính của Công ty hàng năm đều được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín như PWC, BDO. Ban kiểm soát thống nhất kết quả báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH kiểm toán. Trên cơ sở báo

cáo tài chính hợp nhất hàng năm và năm 2017 của Công ty kiểm toán BDO. Ban kiểm soát đã thực hiện việc kiểm tra báo cáo tài chính hợp nhất của công ty và thống nhất xác nhận kết quả như sau:

- Ban kiểm soát thống nhất với kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán PWC, BDO những năm qua và thống nhất báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty kiểm toán BDO năm 2017.
- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán được thực hiện đúng theo qui định.
- Các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 lập đúng biểu mẫu ban hành của Bộ Tài chính.
- Báo cáo tài chính đã trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 ; phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các qui định hiện hành của pháp luật qui định.
- Số liệu tài chính được thể hiện tóm tắt đã công bố thông tin đúng quy định.

IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH:

1. Tình hình tài sản

Tổng tài sản Công ty tăng giảm hợp lý tùy theo tình hình đầu tư, hay chuyển nhượng dự án. Năm 2013, tài sản giảm do chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH khu nghỉ dưỡng Bãi Dài, năm 2015 giảm do Công ty dùng tiền mua lại cổ phiếu của cổ đông khi công ty hủy niêm yết trên sàn chứng khoán. Năm 2016 tăng mạnh do Công ty đầu tư thêm vào dự án 9B7. Năm 2017 tăng 3,6% so với năm 2016 nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đầu tư mua thêm đất ở Phú Quốc và Nhơn Trạch với tổng giá trị khoảng 120 tỷ đồng.

Ngoài ra, trong năm 2017, Công ty cũng đã thoái vốn khỏi CTCP Codona Thế Kỷ 21 và dự án Gò Sao. Việc thoái vốn này đã mang lại cho Công ty 25,2 tỷ đồng lợi nhuận tài chính.

2. Tình hình nguồn vốn

- Nợ phải trả:

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Dư nợ phải trả	85,2 tỷ	98,7 tỷ	125,3 tỷ	284,6 tỷ	263,6 tỷ
Vốn chủ sở hữu	509,5 tỷ	519,4 tỷ	465,1 tỷ	475,5 tỷ	523,8 tỷ
Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu	16,7%	19,0%	26,9%	59,9%	45,2%
Vốn chủ sở hữu/ Tổng vốn	84,2%	82,7%	78,8%	62,6%	66,5%

Tỷ lệ nợ của Công ty so với vốn chủ sở hữu thấp và luôn luôn thấp hơn lượng tiền mặt của Công ty, cho thấy Công ty rất an toàn về tài chính. Tỷ lệ nợ so với vốn chủ sở hữu tăng lên vào năm 2015 và 2016 là do nhận tiền từ Nam Long hợp tác đầu tư 9B7, năm 2017 giảm so với 2016 nguyên nhân chủ yếu là do phải trả cho nhà thầu dự án Camellia giảm 43,0 tỷ.

- Vốn chủ sở hữu:

Nguồn vốn chủ sở hữu năm 2014 tăng hơn 2013 do lợi nhuận tạo ra cao hơn tổng tiền đã dùng để chi trả cổ tức trong năm 2014. Năm 2015 giảm do Công ty mua lại 4.799.896 cổ phiếu quỹ theo nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2015. Năm 2016, 2017 tăng do lợi nhuận tạo ra trong năm
Tỷ lệ vốn chủ sở hữu công ty chiếm tỷ trọng lớn trên tổng vốn thể hiện công ty có tiềm lực mạnh để đầu tư phát triển..

3. Hiệu quả sản xuất kinh doanh:

CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
1. DOANH THU	107,9	209,1	240,012	147,591	433,533
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	26,6	37,5	59,9	24,2	70,2
3. TỶ SỐ CƠ CẤU VỐN					
Tỷ số nợ (tổng nợ/tổng tài sản)	14,08%	15,72%	21,12%	37,4%	33,5%
Tỷ số tự tài trợ	85,92%	82,67%	78,78%	62,6%	66,5%
4. TỶ SUẤT LỢI NHUẬN					
ROA	4,39%	5,97%	10,1%	3,2%	9,9%
ROE	5,22%	7,22%	12,9%	5,1%	13,4%
5. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	1.452	2.047	3.529	1.617	4.832
6. TRẢ CỔ TỨC CHO CỔ ĐÔNG	14%	15%	12%	12%	7% cổ phiếu thưởng + 5% bằng tiền

- Doanh thu, lợi nhuận hàng năm đều tăng, chỉ riêng năm 2016 giảm mạnh do dự án bất động sản 9B7 khu dân cư Camelia Nam Sài Gòn – Thế Kỷ 21 chậm tiến độ giao nhà do nguyên nhân khách quan về thủ tục pháp lý. Năm 2017, tổng doanh thu đạt 433,5 tỷ đồng, tăng 193,7% so với thực hiện năm 2016. Mức tăng này đến từ việc ghi nhận doanh thu từ dự án Camellia, do đó, Lợi nhuận đạt 70,2 tỷ, tăng 190,8% so với năm 2016. Các hoạt động cốt lõi: cho thuê văn phòng và dịch vụ tắm bồn vẫn duy trì kết quả kinh doanh ổn định trong năm 2017. Dự án Khách sạn Đảo Ngọc mới đi vào hoạt động từ 01/06/2017 vẫn chưa đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của Công ty.
- Tỷ số lợi nhuận ròng/ tổng tài sản (ROA) của Công ty duy trì ở mức > 5%, chỉ số này không cao nhưng tăng hàng năm điều này có nghĩa công ty ổn định và sử dụng tài sản hiệu quả hơn.
- Tỷ số lợi nhuận ròng/ vốn chủ sở hữu (ROE) > 5% , chỉ số này cũng không cao nhưng tăng đều hàng năm cũng có nghĩa là công ty sử dụng có hiệu quả đồng vốn cổ đông.
- EPS tăng dần hàng năm, trừ năm 2016 và chi trả cổ tức cổ đông ổn định theo đúng như nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

4. Cổ phiếu:

- Cổ phiếu của công ty trong 5 năm qua có thay đổi lớn: Công ty niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE năm 2011. Tháng 9 /2015 hủy niêm yết theo nghị quyết Đại hội cổ đông và đã lên sàn Upcom theo qui định, ngày giao dịch đầu tiên sàn Upcom 01/11/2016.
- Năm 2017 thực hiện theo nghị quyết đại hội cổ đông, chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu năm 2017 theo tỉ lệ 7% số lượng cổ phiếu đang lưu hành có quyền biểu quyết, và đã thực hiện xong vào tháng 11/2017. Điều này được hiểu là năm 2017 chia cổ tức cho cổ đông một phần bằng cổ phiếu và một phần bằng tiền mặt. Việc chia cổ phiếu quỹ thực hiện đúng qui định.
- Cùng với xu hướng đi lên của thị trường chứng khoán, giá cổ phiếu của Công ty trong năm 2017 cũng tăng khoảng 34.3%. Thanh khoản cũng cải thiện so với trước với khối lượng cổ phiếu giao dịch bình quân mỗi ngày trên 23,000 cp.

V. NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT, ĐIỀU LỆ CÔNG TY VÀ CÁC QUI ĐỊNH NỘI BỘ CÔNG TY:

- Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan và thực hiện đúng theo các quy định của Điều lệ công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Công ty có đầy đủ các qui định, qui chế, đảm bảo tiền lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho người lao động và trong 5 năm qua không có thay đổi.
- Việc trích lập các quỹ tuân thủ theo qui chế tài chính nhà nước và qui định công ty

VI. NHẬN XÉT CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY THẾ KỶ 21

Trong nhiệm kỳ, thực hiện chức năng kiểm soát. Ban Kiểm soát có các nhận định chung như sau :

- Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt công ty đạt hiệu quả, có nhiều nỗ lực tìm kiếm nhiều hướng đầu tư mới như xây dựng khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc, mua đất dự án khách sạn Đảo Ngọc 2; góp vốn đầu tư quỹ đất tại Nhơn Trạch, Đồng Nai; dự án Tuổi Trẻ Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức; Đầu tư mở rộng Suối khoáng Tháp Bà 2 và nâng cấp Tháp Bà 1; tìm nhiều biện pháp giảm lỗ khu du lịch Mỏm Đá Chim như tái cơ cấu lại, thay đổi Ban Điều hành cũ; chuyển nhượng dự án không hiệu quả như Gò Sao, Hồ Sông Mây. Tìm kiếm đầu tư sang lĩnh vực mới như nhận chuyển nhượng 40% vốn điều lệ của Công ty TNHH Khoa học Nông Nghiệp Minh Trân - Trà Vinh với vườn xoài 27 ha đã được chứng nhận GLOBAL GAP, hoạt động xuất nhập khẩu trái cây; triển khai khu nông nghiệp AnViệt Thế Kỷ 21 tại Bảo Lộc, Lâm Đồng; xây dựng chuỗi cửa hàng trái cây. Ngừng đầu tư các công trình không hiệu quả.
- Sự nỗ lực trên đã đem lại kết quả tốt, doanh thu và lợi nhuận tăng hàng năm (trừ năm 2016). Tuy nhiên, nhìn qua lợi nhuận chủ yếu của Công ty là từ dự án bất động sản, Yocobuilding, Suối khoáng Tháp Bà, Các hợp tác khác chưa mang lại hiệu quả, một phần do mới đầu tư như khách sạn Đảo Ngọc Phú Quốc, một phần do lĩnh vực mới chưa có nhiều kinh nghiệm, điều này cần suy nghĩ về hướng đầu tư sắp đến.
- Qua phân tích tài chính cho thấy Công ty rất an toàn về tài chính và có tiềm lực mạnh để đầu tư, điều này làm cho cổ đông an tâm, tin tưởng vào Công ty. Sắp đến, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cần chọn mũi nhọn nào để đầu tư sinh lợi cao.
- Vấn đề còn tồn tại lâu chưa giải quyết được đó là chưa cất lỗ Resort Mỏm Đá Chim mặc dù Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã tích cực tìm kiếm nhiều giải pháp, đã tập trung đầu tư về nhân sự, sửa chữa, nâng cấp cơ sở vật chất nhưng chưa đạt kết quả.

- Về quyền lợi cổ đông , Ban kiểm soát nhận thấy: công ty chi trả cổ tức cho cổ đông đầy đủ với tỷ lệ khá tốt theo lợi nhuận hàng năm, năm 2016 dù không đạt doanh thu và lợi nhuận nhưng Công ty vẫn chi trả cổ tức theo đúng như nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tuy nhiên để cổ đông tiếp tục tin tưởng và gắn bó với Công ty, Ban kiểm soát có ý kiến là những năm Công ty đạt lợi nhuận cao thì chi trả cổ tức cao hơn.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2013 – 2018. Xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã tín nhiệm, tin tưởng chúng tôi, chân thành cảm ơn Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban liên quan đã tạo điều kiện tốt cho Ban kiểm soát hoàn thành công việc mà Đại hội đồng cổ đông đã giao.

Chân thành cảm ơn.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban

Nguyễn Thị Kim Dung